

Sehr geehrte Vermieterinnen und Vermieter,

sehr geehrte Verwalterinnen und Verwalter,

am 23.2.2020 ist das MietenWoG Bln in Kraft getreten. Vermieter/innen sind verpflichtet, innerhalb von zwei Monaten den Mieter/innen Auskunft über diejenigen Umstände zu erteilen, die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblich sind.

Haus & Grund Berlin e. V. hat für Sie ein Musterschreiben entwickelt, das Sie bei der Auskunftserteilung verwenden können.

Das zu verwendende Formular finden Sie auf der nachfolgenden Seite und daran anschließend eine kurze Handlungsempfehlung, damit Sie in Kürze aber auch ausreichend für die Abgabe der Auskunftserklärung vorbereitet sind.

Darüber hinaus haben wir Ihnen eine für Sie erarbeitete ausführliche Handlungsempfehlung angefügt. Bitte informieren Sie sich darin oder lassen sich auch zu diesem Thema in Ihrem **Haus & Grund-Ortsverein** beraten.

Mit freundlichen Grüßen und besten Wünschen

der geschäftsführende Vorstand von Haus & Grund Berlin e. V.

Vorname und Nachname des/der Vermieter/s

Straße, Hausnummer, Postleitzahl und Ort des/der Vermieter/s

_____, den _____.2020

Vorname und Nachname des/der Mieter/s

Straße, Hausnummer, Postleitzahl und Ort des/der Mieter/s

Auskunft nach § 6 Absatz 4 MietenWoG Bln

Sehr geehrte Mieterin/nen, sehr geehrte/r Mieter,

das MietenWoG Bln verpflichtet mich, Ihnen die nachfolgenden Auskünfte zu erteilen. Diese Auskunftserteilung ist die Erfüllung einer gesetzlichen Verpflichtung und stellt kein Angebot auf Abschluss einer bestimmten Beschaffenheitsvereinbarung betreffend Ihre Wohnung und kein Angebot auf Abschluss einer Vereinbarung über eine bestimmte Miethöhe dar. Zur Berechnung der vom Gesetzgeber des MietenWoG Bln genannten Mietobergrenze Ihrer Wohnung sind folgende Umstände (Zutreffendes ist angekreuzt) maßgeblich:

Angabe zur Wohnfläche der Wohnung

Die Wohnfläche beträgt _____ m².

Angabe zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit

Ihre Wohnung war erstmalig bezugsfertig

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> bis 1918 | <input type="checkbox"/> von 1919 bis 1949 | <input type="checkbox"/> von 1950 bis 1964 |
| <input type="checkbox"/> von 1965 bis 1972 | <input type="checkbox"/> von 1973 bis 1990 | <input type="checkbox"/> von 1991 bis 2002 |
| <input type="checkbox"/> von 2003 bis 2013 | | |

Angabe zur Grundausstattung

Ihre Wohnung verfügt über

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> eine Sammelheizung und über ein Bad/Dusche | <input type="checkbox"/> ein Bad, jedoch nicht über eine Sammelheizung |
| <input type="checkbox"/> eine Sammelheizung, jedoch nicht über ein Bad | <input type="checkbox"/> weder eine Sammelheizung noch über ein Bad |

Angabe zur Wohnlage

Ihre Wohnung liegt (nach dem Straßenverzeichnis des Berliner Mietspiegel 2019) in

- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> einfacher Wohnlage | <input type="checkbox"/> mittlerer Wohnlage | <input type="checkbox"/> guter Wohnlage |
|---|---|---|

Angabe zur besonderen Lage

- Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen

Angaben zur besonderen Ausstattung

Ihre Wohnung verfügt über eine moderne Ausstattung

- Der Personenaufzug ist schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbar
- Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche
- Die Wohnung verfügt über hochwertige Sanitärausstattung
- Die Wohnung verfügt über hochwertigen Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
- Der Energieverbrauchskennwert des Gebäudes liegt bei weniger als 120 kWh/(m² a)

Angaben zur modernisierten Ausstattung

Nach dem 18.6.2019 sind folgende bauliche (Modernisierungs-)Maßnahmen an der Mietsache durchgeführt worden:

- aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung
 - zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschosdecke oder des Daches
 - zur Nutzung erneuerbarer Energien
 - zur energetischen Fenstererneuerung
 - zum Heizanlagen austausch mit Heizanlagenoptimierung
 - zum Aufzugsanbau
 - zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau
- Die aufgrund der baulichen Maßnahme erklärte Mieterhöhung beträgt _____, _____ €. Diese Mieterhöhung wurde der Investitionsbank Berlin angezeigt

Angaben zur durch die IBB genehmigten Miete

- Die Miete wurde aufgrund eines Härtefallantrags von der Investitionsbank Berlin in Höhe von _____, _____ € genehmigt

Angabe zur Stichtagsmiete

- Die Nettokaltmiete Teilklausivmiete Bruttomiete betrug am 18.6.2019 monatlich _____, _____ €.

oder Angabe zur Miete zwischen 18.6.2019 und 23.2.2020

- Die Wohnung ist zwischen dem 18.6.2019 und dem 23.2.2020 zu einer Miete von monatlich _____, _____ € neu vermietet gewesen. Vereinbart wurde eine Nettokaltmiete Teilklausivmiete Bruttomiete

oder Angabe zur Erstvermietung nach dem 18.6.2019

- Die Wohnung war zum 18.6.2019 noch nie als Wohnung vermietet und wurde zwischen dem 18.6.2019 und 23.2.2020 zu einer Miete von monatlich _____, _____ € vermietet. Vereinbart wurde eine Nettokaltmiete Teilklausivmiete Bruttomiete

Mit freundlichen Grüßen

Auskunftsschreiben erhalten am

_____ .2020

Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter

Dieses Blatt ist nur für Ihre Vermieterunterlagen !

Beachten Sie zu den Ziffern 1. – 9. die Handlungsempfehlungen !

1.	In dieser Zeile ist die Wohnfläche der Wohnung einzutragen	Angabe zur Wohnfläche Die Wohnfläche beträgt _____ m ² .
2.	In diesem Bereich muss (nur) ein roter Kasten angekreuzt werden	Angaben zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit Ihre Wohnung war erstmalig bezugsfertig <input type="checkbox"/> bis 1918 <input type="checkbox"/> von 1919 bis 1949 <input type="checkbox"/> von 1950 bis 1964 <input type="checkbox"/> von 1965 bis 1972 <input type="checkbox"/> von 1973 bis 1990 <input type="checkbox"/> von 1991 bis 2002 <input type="checkbox"/> von 2003 bis 2013
3.	In diesem Bereich muss (nur) ein roter Kasten angekreuzt werden	Angaben zur Grundausstattung Die Wohnung verfügt über <input type="checkbox"/> eine Sammelheizung und über ein Bad/Dusche <input type="checkbox"/> ein Bad, jedoch nicht über eine Sammelheizung <input type="checkbox"/> eine Sammelheizung, jedoch nicht über ein Bad <input type="checkbox"/> weder eine Sammelheizung noch über ein Bad
4.	In dieser Zeile kann (nur) ein Kasten angekreuzt werden	Angabe zur Wohnlage Die Wohnung liegt (nach dem Straßenverzeichnis des Berliner Mietspiegel 2019) in <input type="checkbox"/> einfacher Wohnlage <input type="checkbox"/> mittlerer Wohnlage <input type="checkbox"/> guter Wohnlage
5.	In dieser Zeile kann der Kasten angekreuzt werden	Angaben zur besonderen Lage <input type="checkbox"/> Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen
6.	In diesem Bereich müssen die roten Kästen angekreuzt werden, wenn die Angaben auf die Wohnung zutreffen	Angaben zur besonderen Ausstattung Ihre Wohnung verfügt über eine moderne Ausstattung <input type="checkbox"/> der Personenaufzug ist schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbar <input type="checkbox"/> die Wohnung verfügt über eine Einbauküche <input type="checkbox"/> die Wohnung verfügt über hochwertige Sanitärausstattung <input type="checkbox"/> hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume <input type="checkbox"/> der Energieverbrauchskennwert des Gebäudes liegt bei weniger als 120 kWh/(m ² a)
7.	In diesem Bereich müssen die roten Kästen angekreuzt werden, wenn die Angaben auf die Wohnung zutreffen	Angaben zur modernisierten Ausstattung Nach dem 18.6.2019 sind folgende bauliche (Modernisierungs-)Maßnahmen an der Mietsache durchgeführt worden: <input type="checkbox"/> aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung <input type="checkbox"/> zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches <input type="checkbox"/> zur Nutzung erneuerbarer Energien <input type="checkbox"/> zur energetischen Fenstererneuerung <input type="checkbox"/> zum Heizanlagen austausch mit Heizanlagenoptimierung <input type="checkbox"/> zum Aufzugsanbau <input type="checkbox"/> zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau <input type="checkbox"/> Die aufgrund der baulichen Maßnahme erklärte Mieterhöhung beträgt _____ €. Diese Mieterhöhung wurde der Investitionsbank Berlin angezeigt
8.	In dieser Zeile muss der rote Kasten angekreuzt werden, wenn die Miete von der IBB auf Antrag des Vermieters genehmigt worden ist.	Angaben zur durch die IBB genehmigten Miete <input type="checkbox"/> Die Miete wurde aufgrund eines Härtefallantrags von der Investitionsbank Berlin in Höhe von _____ € genehmigt
9.	In diesem Bereich ist die Miete für die Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt zu nennen. War die Wohnung am 18.6.2019 vermietet, ist der grüne Kasten der ersten Zeile und zusätzlich nur ein roter Kasten anzukreuzen. War die Wohnung zwischen dem 18.6.2019 und dem 23.2.2020 zu einer anderen als der aktuellen Miete vermietet, ist der grüne Kasten der zweiten Zeile anzukreuzen und der Mietbetrag einzutragen War die Wohnung am 18.6.2019 noch nie als Wohnung vermietet und wurde dann vor dem 23.2.2020 erstmalig vermietet, ist der grüne Kasten der dritten Zeile anzukreuzen und der Mietbetrag einzutragen.	Angabe zur Stichtagsmiete <input type="checkbox"/> Die <input type="checkbox"/> Nettokaltmiete <input type="checkbox"/> Teilklausivmiete <input type="checkbox"/> Bruttomiete betrug am 18.6.2019 monatlich _____ €. oder Angabe zur Miete zwischen 18.6.2019 und 23.2.2020 <input type="checkbox"/> Die Wohnung ist zwischen dem 18.6.2019 und dem 23.2.2020 zu einer Miete von monatlich _____ € neu vermietet gewesen. Vereinbart wurde eine <input type="checkbox"/> Nettokaltmiete <input type="checkbox"/> Teilklausivmiete <input type="checkbox"/> Bruttomiete oder Angabe zur Erstvermietung nach dem 18.6.2019 <input type="checkbox"/> Die Wohnung war zum 18.6.2019 noch nie als Wohnung vermietet und wurde zwischen dem 18.6.2019 und 23.2.2020 zu einer Miete von monatlich _____ € vermietet. Vereinbart wurde eine <input type="checkbox"/> Nettokaltmiete <input type="checkbox"/> Teilklausivmiete <input type="checkbox"/> Bruttomiete

Sehr geehrte Vermieterinnen und Vermieter,

sehr geehrte Verwalterinnen und Verwalter,

bitte nehmen Sie sich die Zeit und lesen die nachfolgenden Informationen ganz genau. Die Experten von Haus & Grund haben für Sie ein Musterschreiben entwickelt, das Sie zur Erfüllung Ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Auskunftserteilung innerhalb von 2 Monaten nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln verwenden können.

Lassen Sie sich darüber hinaus in Ihrem Haus & Grund-Ortsverein zum MietenWoG Bln beraten!

Was ist geschehen?

Das am 23. Februar 2020 in Kraft getretene MietenWoG Bln verpflichtet Vermieterinnen und Vermieter zur Erteilung von Auskünften entweder gegenüber dem Mieter oder gegenüber Behörden. Einige Auskünfte sind erst nach einem entsprechenden Verlangen des Auskunftsberechtigten (Behörde oder Mieter) zu erteilen, andere ohne eine vorangegangene Aufforderung. Zur Durchsetzung dieser Verpflichtung hat der Gesetzgeber einen Verstoß gegen die Pflicht mit einer Bußgeldandrohung versehen. Ein solches Bußgeld kann verhängt werden, wenn die von Ihnen als Vermieter geschuldete Auskunft gar nicht oder nicht richtig oder nicht vollständig erteilt wird.

Es ist daher wichtig, Auskünfte rechtzeitig, richtig und vollständig in der vorgeschriebenen Form zu erteilen.

Wer ist betroffen?

In den Anwendungsbereich des „Mietendeckels“ sind alle Wohnungen des preisfreien Wohnraums einbezogen. Folgende **Ausnahmen** werden vom Gesetz gemacht:

- Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus,
- Wohnraum, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt,
- Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde oder im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird,
- Wohnraum in einem Wohnheim und
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflege- oder Teilhabebedarf mietet oder vermietet, so dass der Mietendeckel für diesen Wohnraum nicht gilt.

Was ist jetzt zu tun?

Das MietenWoG Bln verpflichtet den Vermieter, bis spätestens 2 Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes dem Mieter Auskunft über die zur Berechnung der vom Gesetzgeber des MietenWoG Bln genannten Mietobergrenze zu geben. Diese Auskunft muss innerhalb der Frist ohne eine Aufforderung des Mieters erteilt werden.

Nicht erforderlich ist, dass Sie für den Mieter eine Berechnung der Mietobergrenze vornehmen!

Was unter der Mietobergrenze zu verstehen ist, kann dem Gesetz nicht eindeutig entnommen werden. Zwar ist § 5 MietenWoG Bln zu entnehmen, dass sich aus den §§ 6 und 7 eine Mietobergrenze ergibt, es kann jedoch nicht mit der erforderlichen Sicherheit davon ausgegangen werden, dass der Gesetzgeber bzw. die für den Erlass von Bußgeldbescheiden zuständigen Behörden nicht auch die in § 3 Absatz 1 MietenWoG Bln angeordnete Mietbegrenzung als Obergrenze ansehen und die Auskunftspflicht auch auf die dort genannten Umstände erstreckt wird.

Haus & Grund bietet Ihnen im Anschluss an die allgemeinen Hinweise und Handlungsempfehlungen zu Ihrer Auskunftspflicht ein Musterschreiben zur Auskunftserklärung gegenüber Ihren Mietern an.

Die Mietobergrenzen ergeben sich zunächst aus der Mietentabelle des § 6 Absatz 1.

1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 €
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 €
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 €
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 €
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 €
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 €
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 €
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 €
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 €
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 €
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 €
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 €

Neben den in der Tabelle genannten Umständen (Bezugsfertigkeit, Ausstattung der Wohnung mit Sammelheizung und/oder Bad) können zur Erhöhung der Mietobergrenze weitere Merkmale gegeben sein. In Betracht kommt eine Anhebung der Obergrenze

a) bei Wohnraum in einem Haus mit einer oder maximal 2 Wohnungen: **+ 10%**,

b) bei einer (sog. modernen) Ausstattung der Wohnung mit mindestens 3 der nachfolgend 5 genannten Merkmalen: **+ 1,- €**:

- (1) schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug,
- (2) Einbauküche,
- (3) hochwertige Sanitärausstattung,
- (4) hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,
- (5) Energieverbrauchskenwert von weniger als 120 kWh/(m² a),

c) bei einer nach dem 18.6.2019 durchgeführten Modernisierung, die folgende bauliche Maßnahme zum Gegenstand hatte: **bis + 1,- €**:

- aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung,
- zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschosdecke oder des Daches,
- zur Nutzung erneuerbarer Energien,
- zur energetischen Fenstererneuerung,
- zum Heizanlagen austausch mit Heizanlagenoptimierung,
- zum Aufzugsanbau oder
- zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau.

Die Modernisierungsmieterhöhung nach einer der vorgenannten baulichen Maßnahmen errechnet sich nach den Regelungen der §§ 559ff BGB und findet seine (zusätzliche) Kappungsgrenze bei 1,- €/m².

Eine Kombination zwischen der modernen Ausstattung der Wohnung und einer nach dem 18.6.2019 durchgeführten Modernisierungsmaßnahme kommt nicht in Betracht; es ist daher nicht möglich, eine Erhöhung der Tabellenmiete um 2,- € vorzunehmen, sondern lediglich um maximal 1,- €.

Die von Ihnen dem Mieter zu erteilende Auskunft soll den Mieter in die Lage versetzen, die Mietobergrenze für seine Wohnung zu berechnen.

Achtung: Selbst, wenn die zwischen Ihnen und dem Mieter vereinbarte Miete über der errechneten Mietobergrenze liegt und diese vor dem 18.6.2019 wirksam vereinbart war, sind Sie nicht verpflichtet, die Miete auf einen bestimmten Wert abzusenken.

Die Thematik um überhöhte Mieten stellt sich erst 9 Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes; **Haus & Grund** wird Ihnen rechtzeitig erforderliche Informationen zur Verfügung stellen.

Aufgrund des Vorstehenden sind dem Mieter im Einzelnen mitzuteilen:

➤ *Erstmalige Bezugsfertigkeit des Gebäudes, in dem der Wohnraum liegt und wie diese Wohnung ausgestattet ist (Sammelheizung und/oder Bad).*

Diese Angabe muss dem Mieter gegenüber gemacht werden, da sich aus ihr die Einordnung der Wohnung in die Tabelle des § 6 MietenWoG Bln ergibt.

➤ Wenn zutreffend: ob das Gebäude, in dem der Wohnraum liegt, über eine Wohnung oder maximal zwei Wohnungen verfügt.

Diese Angabe kommt nur dann in Betracht, wenn die Wohnung in einem sogenannten Ein- oder Zweifamilienhaus gelegen ist. Entscheidend ist hier die Anzahl der im Hause vorhandenen Wohnungen; Geschäftsräume sind unbeachtlich.

➤ Wenn zutreffend:

- (1) ob der Personenaufzug schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbar ist,
- (2) eine Einbauküche vorhanden ist,
- (3) eine hochwertige Sanitärausstattung gegeben ist,
- (4) hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume gegeben ist,
- (5) der Energieverbrauchskennwert weniger als 120 kWh/(m² a) beträgt.

Aus dieser Angabe ergibt sich der sogenannte moderne Wohnraum im Sinne des MietenWoG Bln. Die Angabe kommt nur dann in Betracht, wenn die Wohnung eine oder mehrere der aufgeführten Merkmale aufweist. Sind mehrere Merkmale erfüllt, müssen alle angegeben werden.

➤ Wenn zutreffend:

Ob nach Inkrafttreten des Gesetzes eine oder mehrere der nachfolgenden Modernisierungsmaßnahmen an der Wohnung durchgeführt worden sind:

- (1) aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung,
- (2) zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschosdecke oder des Daches,
- (3) zur Nutzung erneuerbarer Energien,
- (4) zur energetischen Fenstererneuerung,
- (5) zum Heizanlagen austausch,
- (6) zum Aufzugsanbau oder
- (7) zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau.

Aus dieser Angabe ergibt sich der sogenannte modernisierte Wohnraum im Sinne des MietenWoG Bln. Die Angabe kommt nur dann in Betracht, wenn nach dem 18.6.2019 eine oder mehrere der aufgeführten baulichen Maßnahmen durchgeführt worden sind. Sind mehrere Merkmale erfüllt, müssen alle angegeben werden.

Mit zur Auskunft gehört auch, dass die aufgrund der Modernisierungsmaßnahme erklärte Modernisierungsmieterhöhung der Investitionsbank Berlin angezeigt wurde.

Hat der Vermieter bei der Investitionsbank einen Härteantrag gestellt, um eine noch höhere Miete vom Mieter nehmen zu dürfen, ist dies dem Mieter mitzuteilen.

Haus & Grund bietet Ihnen ein Musterschreiben zur Auskunftserklärung gegenüber Ihren Mietern an.

Zur Erleichterung Ihrer Handlungspflicht hat Haus & Grund Berlin ein Musterschreiben entworfen, das Sie zur Erfüllung Ihrer Auskunftserteilung verwenden können.

Beachten Sie folgende Handlungsempfehlungen:

- 1.** Dem Mieter ist mitzuteilen, wie groß die Wohnfläche der Wohnung ist.
- 2.** Dem Mieter muss mitgeteilt werden, wann die Wohnung bzw. das Haus, in dem sich die Wohnung befindet, erstmalig bezugsfertig war. Unter der Ziffer 2. muss daher ein Kasten angekreuzt werden. Mehr als ein Kasten darf nicht angekreuzt werden.
- 3.** Dem Mieter muss zudem mitgeteilt werden, welche hier sogenannte Grundausstattung die Wohnung aufweist. Die Auskunft richtet sich nach den Vorgaben der Mietentabelle des § 6 Absatz 1. Es müssen Angaben gemacht werden zum Vorhandensein einer Sammelheizung und eines Bades in der betreffenden Wohnung; unter Bad ist ein Raum mit Badewanne oder Dusche oder Badewanne und Dusche zu verstehen. Unter der Ziffer 3. muss daher ein Kasten angekreuzt werden. Mehr als ein Kasten darf nicht angekreuzt werden.
- 4.** Weiterhin bedarf es der Mitteilung der Wohnlage, in der die Wohnung des Mieters liegt. Da der Gesetzgeber zur Zeit keine Angaben dazu macht, wie die Wohnlage ermittelt werden kann, ist auf bereits vorhandene Wohnlageneinordnungen zurück zu greifen. Mit dem Mietspiegel 2019 sind die Wohnlagen in der Stadt Berlin neu ermittelt worden, so dass bei der Auskunft an den Mieter auf das aktuelle Straßenverzeichnis des Berliner Mietspiegels 2019 zurückgegriffen werden kann, solange der Gesetz- und Verordnungsgeber bzw. die Verwaltung keine andere Wohnlageneinordnung vorschreibt.
- 5.** Liegt die betreffende Wohnung in einem Haus, in dem nicht mehr als zwei Wohnungen vorhanden sind, muss das dem Mieter mitgeteilt werden. Unter der Ziffer 3. kann daher der Kasten angekreuzt werden.
- 6.** Weist die Wohnung mindestens drei der genannten fünf Merkmale auf, sind diese dem Mieter im Rahmen der Auskunftserteilung zu benennen. Da ein Zuschlag zum Mietwert der Tabelle des § 6 Absatz 1 nur dann in Betracht kommt, wenn mindestens drei der fünf Merkmale vorliegen, ist es nicht erforderlich, dann Angaben zu machen, wenn lediglich ein oder zwei der aufgeführten Merkmale gegeben sind, denn dann kommt auch keine Erhöhung des Oberwertes in Betracht. Liegen drei oder mehr Merkmale vor, müssen alle Merkmale dem Mieter benannt werden.
- 7.** Sind nach dem 18.6.2019 (Stichtag) bauliche Maßnahmen durchgeführt worden, die nach dem MietenWoG Bln zu einer Mieterhöhung führen können, sind diese dem Mieter im Rahmen der Auskunftserteilung mitzuteilen. Die Mitteilung hat auch dann zu erfolgen, wenn es nach Ausführung der jeweiligen Maßnahme keine Mieterhöhung für den Mieter gegeben hat. Liegt ein oder liegen mehr als ein Merkmal vor, müssen alle Merkmale dem Mieter benannt werden.
Der nach der Modernisierungsmaßnahme gegebene Erhöhungsbetrag für die Wohnung ist in der Auskunft anzugeben.
Im Falle einer Mieterhöhung nach Durchführung der baulichen Maßnahme muss diese Mieterhöhung der Investitionsbank Berlin angezeigt werden. Dass die Anzeige gegenüber der IBB stattgefunden hat, muss dem Mieter mitgeteilt werden.
- 8.** Beantragt der Vermieter im Rahmen eines Härtefalls bei der IBB eine höhere Miete, muss die Ge-

nehmigung der IBB dem Mieter mitgeteilt werden. Die von der IBB genehmigte Miethöhe ist dem Mieter mitzuteilen.

9. Ist die zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung aktuell vereinbarte Nettokaltmiete höher als die Nettokaltmiete zum Stichtag, ist dem Mieter die Stichtagsmiete im Rahmen der Auskunft mitzuteilen. Das gilt nicht für Neuabschlüsse von Wohnraummietverträgen nach dem Stichtag; die zwischen Stichtag und Inkrafttreten des Gesetzes vereinbarte Miete ist die nach § 3 Absatz 2 Satz 2 MietenWoG Bln erlaubte Miete.

Das Feld unter Nr.9 unterteilt in drei mögliche Angaben. Diese schließen sich gegenseitig aus.

War am 18.6.2019 bereits diejenige Miethöhe vereinbart, die auch zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung gegeben ist, ist der Kasten der Zeile 1 anzukreuzen.

War die Wohnung zwischen dem 18.6.2019 und dem 23.2.2020 zu einem anderen Betrag als zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung vermietet, ist in der Zeile 2 das Kreuz zu setzen und der Miethöhebetrag für diese Zeit anzugeben.

War die Wohnung bis zum Stichtag noch nie als Wohnung vermietet und wurde die Wohnung danach aber bis zum 23.2.2020 erstmalig vermietet, ist der Kasten der Zeile 3 anzukreuzen und der Miethöhebetrag einzutragen.

Zustellung der Auskunft / Bestätigung durch den Mieter

Haus & Grund empfiehlt, für jeden Mieter 2 Exemplare der Auskunft anzufertigen und sich eines hiervon von allen Mietern unterschreiben zu lassen, damit Sie im Falle des Bestreitens des Zugangs der Auskunft durch den Mieter nachweisen können, dass Sie Ihrer Auskunftspflicht nachgekommen sind.

Sollte das Quittieren nicht möglich sein, ist die sicherste Zustellungsart die durch den Gerichtsvollzieher.

Diese dauert jedoch je nach Auslastung des Gerichtsvollziehers 2-4 Wochen und ist sehr kostenintensiv. Die Dauer der Zustellung muss dann vom Vermieter mit eingeplant werden.

Ein weiterer sicherer Weg ist die Zustellung durch einen Zeugen. Der Zeuge kann Ihnen den Einwurf in den Briefkasten des Mieters quittieren. Der Zeuge muss hierbei Kenntnis vom Inhalt des zugestellten Schriftstückes haben. Zeuge ist jede Person, die nicht Vermieter oder Mieter ist.

Nicht sichere Zustellungsmethoden und daher möglichst zu vermeiden sind:

- E-Mail, auch nicht mit Lesebestätigung, weil Sie nicht nachweisen können, wer die E-Mail gelesen hat
- Telefax, weil selbst bei einem positiven Sendebericht es zu einem Übertragungsfehler gekommen sein kann
- Brief, weil es keinen rechtlichen Grundsatz gibt, dass die Post ankommt
- Einschreiben mit Rückschein, weil durch die Unterschrift nur der Erhalt eines Briefs, nicht dessen Inhalt bestätigt wird. Sollte das Schreiben bei der Post hinterlegt und nicht abgeholt werden, gibt es im Privatrecht keine Zugangsfiktion
- Einwurf Einschreiben, auch hier ist nur Nachweis geführt, dass ein Brief zugegangen ist.

Lassen Sie sich auch in Ihrem Haus & Grund-Ortsverein zum MietenWoG Bln beraten!

Bitte beachten Sie, dass Haus & Grund keine Haftung für die Verwendung des Auskunftsformulars übernimmt.